

重要事項説明書

記入年月日	令和8年3月1日
記入者名	森崎 栄治
所属・職名	

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) かぶしがいいしやひすとりー 株式会社HisStory		
主たる事務所の所在地	〒 570-0003 大阪府守口市大日町二丁目35番1号		
連絡先	電話番号／FAX番号	06-6780-2260 / 06-6780-2261	
	メールアドレス	kinkame0301@yahoo.co.jp	
	ホームページアドレス	http://	
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 上田 志織		
設立年月日	令 3年3月31日		
主な実施事業	※別添1（事業者が運営する介護サービス事業一覧表）		

2 有料老人ホーム事業の概要

（住まいの概要）

名称	(ふりがな) きんかめだいにち きんかめ大日		
届出・登録の区分	高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅の登録		
有料老人ホームの類型	住宅型		
所在地	〒 570-0003 大阪府守口市大日町2－35－1		
主な利用交通手段	大阪メトロ谷町線 大日駅 徒歩8分		
連絡先	電話番号	06-6780-2260	
	FAX番号	06-6780-2261	
	ホームページアドレス	http://	
管理者（職名／氏名）	施設長 森崎栄治		
有料老人ホーム事業開始日／届出受理日・登録日（登録番号）	令和 5年3月1日		

3 建物概要

土地	権利形態	所有権	抵当権	あり	契約の自動更新	あり				
	賃貸借契約の期間	令和	～				令和			
	面積	754.44 m ²								
建物	権利形態	所有権	抵当権	あり	契約の自動更新					
	賃貸借契約の期間	令和	～				本部・本部			
	延床面積	1179.53 m ² （うち有料老人ホーム部分					1179.53 m ² ）			
	竣工日	2015年4月10日				用途区分	サービス付き高齢者向け住宅			
	耐火構造	耐火建築物		その他の場合：						
	構造	鉄骨造		その他の場合：						
	階数	3 階		（地上	3 階、地階		0 階）			
	サ高住に登録している場合、登録基準への適合性									
	居室の状況	総戸数	26 戸		届出又は登録をした室数				26 室	
部屋タイプ		トイレ	洗面	浴室	台所	収納	面積	室数	備考（部屋タイプ、相部屋の定員数等）	
一般居室個室		○	○	×	×	○		26	定員1名	
共用施設	共用トイレ	3 ケ所		うち男女別の対応が可能なトイレ				3 ケ所		
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ				1 ケ所		
	共用浴室	大浴場	ケ所		個室	3 ケ所				
	共用浴室における介護浴槽	機械浴	ケ所		チェア浴	ケ所		その他：		
	食堂	1 ケ所			面積	m ²				
	入居者や家族が利用できる調理設備	なし								
	エレベーター	あり（ストレッチャー対応）				ケ所				
	廊下	中廊下	1.8 m		片廊下	m				
	汚物処理室	3 ケ所								
	緊急通報装置	居室	あり	トイレ	あり	浴室	あり	脱衣室	あり	
		通報先	事務室			通報先から居室までの到着予定時間				3分
その他										
消防用設備等	消火器	あり	自動火災報知設備	あり	火災通報設備	あり				
	スプリンクラー	あり	なしの場合（改善予定時期）							
	防火管理者	あり	消防計画		あり	避難訓練の年間回数		2 回		

4 サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針		1) 身体機能の低下・認知症・高齢のため独立して生活するには不安があり、ご家族の援助が困難な方々が安心して生活できるよう高齢者介護の経験のある施設長、介護職員などにより日常生活上の世話をを行い、その有する能力に応じた自立した生活を営むことができるよう努めます。 2) 入居時または入居後に要介護認定を受けた入居者の方々の主治医や個々に結ばれた介護サービス事業所と連携体制を取り、心身状況に応じた適切なサービスが受けられるよう努めます。 3) 入居者の意思及び人格を尊重し、常に入居者の立場に立ちサービスの提供に努めます。 4) その他老人福祉法、介護保険法など関係法令の定めるところにより運営します。
サービスの提供内容に関する特色		
サービスの種類	提供形態	委託業者名等
入浴、排せつ又は食事の介護	なし	
食事の提供	委託	株式会社ONE
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	なし	
健康管理の支援（供与）	委託	藤立病院
状況把握・生活相談サービス	委託	ヒストリー訪問介護
提供内容		1日1回
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	
	提供方法	往診医もしくは近隣病院にて受診いただく（希望者のみ）
利用者の個別的な選択によるサービス		※別添2（有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅が提供する入居者の個別選択によるサービス一覧表）
虐待防止		①虐待防止に関する責任者は、本部の木曾です。 ②従業員に対し、虐待防止研修を実施している。 ③入居者及び家族等に苦情解決体制を整備している。 ④職員会議で、定期的に虐待防止のための啓発・周知等を行っている。 ⑤職員から虐待を受けたと思われる入居者を発見した場合は、速やかに市町村に通報する。
身体的拘束		①身体拘束は原則禁止としており、三原則（切迫性・非代替性・一時性）に照らし、緊急やむを得ず身体拘束を行う場合、入居者の身体状況に応じて、その方法、期間（最長で1カ月）を定め、それらを含む入居者の状況、行う理由を記録する。また、家族等へ説明を行い、同意書をいただく。（継続して行う場合は概ね1カ月毎行う。） ②経過観察及び記録をする。 ③2週間に1回以上、ケース検討会議等を開催し、入居者の状態、身体拘束等の廃止及び改善取組等について検討する。 ④1カ月に1回以上、身体拘束廃止委員会を開催し、施設全体で身体拘束等の廃止に取り組む。

（併設している高齢者居宅生活支援事業者）

【併設している高齢者居宅生活支援事業者がない場合は省略】

事業所名称	（ふりがな） ひすとりーほうもんかいご ヒストリー訪問介護
主たる事務所の所在地	大阪府守口市大日町２－３５－１
事業者名	（ふりがな） かぶしきがいしゃひすとりー 株式会社HisStory
併設内容	訪問介護
事業所名称	（ふりがな）
主たる事務所の所在地	
事業者名	（ふりがな）
併設内容	
事業所名称	（ふりがな） アシスト
主たる事務所の所在地	
事業者名	（ふりがな）
併設内容	
事業所名称	（ふりがな）
主たる事務所の所在地	
事業者名	（ふりがな）
併設内容	

（連携及び協力している高齢者居宅生活支援事業者）

【連携及び協力している高齢者居宅生活支援事業者の提供を行っていない場合は省略】

事業所名称	（ふりがな）
主たる事務所の所在地	
事業者名	（ふりがな）
連携内容	

(医療連携の内容) ※治療費は自己負担

医療支援	救急車の手配	
	その他の場合：	
協力医療機関	名称	医療法人 藤立会 藤立病院
	住所	大阪市旭区大宮 5 - 4 - 2 4
	診療科目	内科・外科・消化器内科・循環器内科・整形外科他
	協力内容	急変時の対応
		その他の場合：
	名称	
	住所	
	診療科目	
	協力内容	
		その他の場合：
協力歯科医療機関	名称	米永歯科
	住所	大阪府大阪市浪速区日本橋東3-7-7川田ビル2F
	協力内容	訪問診療
		その他の場合：

（入居後に居室を住み替える場合） 【住み替えを行っていない場合は省略】

入居後に居室を住み替える場合				
		その他の場合：		
判断基準の内容				
手続の内容				
追加的費用の有無			追加費用	
居室利用権の取扱い				
前払金償却の調整の有無			調整後の内容	
従前の居室との仕様の変更	面積の増減		変更の内容	
	便所の変更		変更の内容	
	浴室の変更		変更の内容	
	洗面所の変更		変更の内容	
	台所の変更		変更の内容	
	その他の変更		変更の内容	

（入居に関する要件）

入居対象となる者	要介護		
留意事項	65歳以上の方で、主として介護が必要で、在宅での生活が困難な方。または介護老人福祉施設、介護老人保健施設等への入所待機をされている方や医療機関からの退院を余儀なくされている方。		
契約の解除の内容	第24条（乙の契約解除） 1. 乙がこの契約を解除しようとするときは、少なくとも30日前に甲の定める契約解除届を甲に提出するものとし、その解除契約届に記載された日の翌日から30日を経過した日に、この契約は解除されるものとします。 2. 乙は、前項の契約解除日までに原状回復したうえ、居室を甲に明け渡さなければなりません。 3. 乙が、契約解除届を甲に提出しないで居室を退去したときは、甲が乙の退去の事実を知った日の翌日から起算して30日目をもって、この契約は解除されるものとします。その場合の原状回復及び明け渡しについては、前条4項の規定によるものとします。		
事業主体から解約を求める場合	解約条項		第23条（甲の契約解除）
	解約予告期間		15日以上予告期間
入居者からの解約予告期間	1 ヶ月		
体験入居	なし	内容	
入居定員	26 人		
その他			

5 職員体制

(職種別の職員数)

	職員数（実人数）			兼務している職種名 及び人数
	合計			
		常勤	非常勤	
管理者	1	1		
生活相談員	1	1		
直接処遇職員	9	4	5	
介護職員	9	4	5	
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員				
事務員				
その他職員				

(資格を有している介護職員の人数)

	合計			備考
		常勤	非常勤	
介護福祉士	4	4		
介護福祉士実務者研修修了者				
介護職員初任者研修修了者	5	2	3	

(資格を有している機能訓練指導員の人数)

	合計		
看護師又は准看護師			
理学療法士			
作業療法士			
言語聴覚士			
柔道整復士			
あん摩マッサージ指圧師			

(夜勤を行う看護・介護職員等の人数)

夜勤帯の設定時間（時～時）		
	平均人数	最少時人数（宿直者・休憩者等を除く）
看護職員	人	人
介護職員	1 人	1 人
生活相談員	人	人
	人	人

(職員の状況)

管理者	他の職務との兼務				あり					
	業務に係る資格等		あり	資格等の名称		介護福祉士				
	看護職員		介護職員		生活相談員		機能訓練指導員		計画作成担当者	
	常勤	非常勤	常勤	非常勤	常勤	非常勤	常勤	非常勤	常勤	非常勤
前年度1年間の採用者数			3							
前年度1年間の退職者数			1							
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	1年未満									
	1年以上3年未満									
	3年以上5年未満									
	5年以上10年未満									
	10年以上									
備考										
従業者の健康診断の実施状況			あり	年間2回（概ね6月・11月）						

6 利用料金

（利用料金の支払い方法）

居住の権利形態	利用権方式	
利用料金の支払い方式	月払い方式	
	選択方式の内容 ※該当する方式を 全て選択	
年齢に応じた金額設定	なし	
要介護状態に応じた金額設定	なし	
入院等による不在時における利用料金（月払い）の取扱い	あり	
	内容：	不在期間が30日以上の場合、翌月の共益費を免除
利用料金の改定	条件	大阪府が発表する消費者物価指数及び人件費等を勘案
	手続き	運営懇談会の意見を聴いて管理費・共益費・食費・介護保険給付対象外サービス及び乙の希望により提供する個人的サービス等の費用の額を改定

（代表的な利用料金のプラン）

		プラン1	プラン2
入居者の状況	要介護度	2	
	年齢	75歳	
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	
	床面積		
	トイレ	あり	
	洗面	あり	
	浴室	なし	
	台所	なし	
	収納	なし	
入居時点で必要な費用	敷金	170,000円	
月額費用の合計		138,600円	
（サービス保険費用※）	家賃	58,000円	
	食費※2	45,600円	
	共益費	25,000円	
	状況把握及び生活相談サービス費	10,000円	
	光熱水費	共益費に含む	
	大阪メトロ谷町線 大日駅 徒歩8分		
備考 介護保険費用1割から3割の利用者負担（利用者の所得等に応じて負担割合が変わる。） ※有料老人ホーム事業として受領する費用（訪問介護などの介護保険サービスに関わる介護費用は、同一法人によって提供される介護サービスであっても、本欄には記入していない。）※2食費は30日税別表記です。			

(利用料金の算定根拠等)

家賃	58,000円	
敷金	170,000円	
	解約時の対応	全額返却（修繕が必要な場合は差引）
前払金		
食費	1ヶ月45,600円（30日の場合） * 算式：朝：350円 昼：585円 夕：585円× 喫食数 * キャンセル料（前日までに） ※ 上記に消費税は含まれます。	
共益費	共益費として1ヶ月25,000円 貸室及び共有部（食堂・浴室・脱衣室・トイレ・エレベーター等）の電気料金・ガス料金・水道料金・エレベーター保守点検費用、共用部及び外溝周りの清掃費用。共用部電球交換、各共用部消耗品費等（トイレトーパー、ティッシュペーパー、洗剤、お茶、台所用品、清掃用具、備品等）	
状況把握及び生活相談サービス費	10,000円	
光熱水費	共益費に含む	
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	別添2	
その他のサービス利用料		

3

(前払金の受領) ※前払金を受領していない場合は省略

想定居住期間（償却年月数）		
償却の開始日		
想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額（初期償却額）		
初期償却額		
返還金の算定方法	入居後3月以内の契約終了	
	入居後3月を超えた契約終了	
前払金の保全先		

7 入居者の状況

(入居者の人数)

年齢別	6 5 歳未満	2 人
	6 5 歳以上 7 5 歳未満	8 人
	7 5 歳以上 8 5 歳未満	11 人
	8 5 歳以上	4 人
要介護度別	自立	0 人
	要支援 1	0 人
	要支援 2	0 人
	要介護 1	2 人
	要介護 2	4 人
	要介護 3	5 人
	要介護 4	8 人
	要介護 5	6 人
入居期間別	6 か月未満	1 人
	6 か月以上 1 年未満	10 人
	1 年以上 5 年未満	14 人
	5 年以上 1 0 年未満	0 人
	1 0 年以上	0 人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		0 人 / 0 人
入居者数		25 人

(入居者の属性)

性別	男性	9 人		女性	16 人	
男女比率	男性	34.6 %		女性	61.5 %	
入居率	96.1 %		平均年齢	84 歳		平均介護度 要介護③

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	人
	社会福祉施設	2 人
	医療機関	1 人
	死亡者	3 人
	その他	人
生前解約の状況	施設側の 申し出	0 人
		(解約事由の例)
	入居者側の 申し出	0 人

8 苦情・事故等に関する体制

(利用者からの苦情・虐待に対する窓口等の状況)

窓口の名称（設置者）		きんかめ大日（施設長：森崎栄治） 苦情内容の公表については個人情報保護のため無記名とし、速やかに対応します。 又、苦情申し出による差別的待遇は、一切行いません。
電話番号 / FAX		①06-6780-2260 ②06-6616-2261
対応している時間	平日	9：00～17：00
	土曜	なし
	日曜・祝日	なし
定休日		土・日・祝日・12月31日～1月3日
窓口の名称		守口市役所 高齢介護課
電話番号 / FAX		06-6992-1610. 1613 /
対応している時間	平日	9：00～17：30
定休日		土・日・祝日
窓口の名称 （大阪市サービス付き高齢者向け住宅担当）		大阪府都市整備部住宅建築局居住企画課住宅企画・マンショングループ 大阪府福祉部高齢介護室介護事業者課施設指導グループ
電話番号 / FAX		06-6941-0351（内線3034） 06-6944-2675 /
対応している時間	平日	9：00～17：30
定休日		土・日・祝日
窓口の名称（虐待の場合）		
電話番号 / FAX		/
対応している時間	平日	
定休日		

(サービスの提供により賠償すべき事故が発生したときの対応)

損害賠償責任保険の加入状況	加入先	賠償責任保険：三井住友海上火災保険(株) 証券番号：NE14237665
	加入内容	損害賠償責任保険
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応		事故対応マニュアルに基づき、速やかに対応します。
事故対応及びその予防のための指針		あり

(利用者等の意見を把握する体制、第三者による評価の実施状況等)

利用者アンケート調査、意見箱等利用者の意見等を把握する取組の状況		ありの場合		
		実施日		
		結果の開示		
			開示の方法	
第三者による評価の実施状況	大阪メトロ	ありの場合		
		実施日		
		評価機関名称		
		結果の開示		
			開示の方法	

9 入居希望者への事前の情報開示

入居契約書の雛形	入居希望者に公開
管理規程	入居希望者に公開
事業収支計画書	入居希望者に公開
財務諸表の要旨	公開していない
財務諸表の原本	公開していない

身体的暴力	・身体的な力を使って危険を及ぼす行為。 例：コップを投げつける。たたく。唾を吐く。 等
精神的暴力	・個人の尊厳や人格を態度によって傷つけたり、貶めたりする行為。 例：怒鳴る。威圧的な態度で文句を言い続ける。 理不尽なサービスを要求する。
セクシャルハラスメント	・意に沿わない性的誘いかけ、公的な態度の要求等、性的な嫌がらせ行為。 例：必要もなく手や腕を触る。抱きしめる。卑猥な言動を繰り返す。
上記のような職員へのハラスメント行為は固くお断りします。 ハラスメント等により、サービスの中断や契約の解除をする場合があります。 事業所の快適性・安全性を確保するためにも、ご協力をお願いします。	

10 その他

運営懇談会	あり	ありの場合			
		開催頻度	年 1 回		
		構成員	入居者、家族、施設長、職員、民生委員		
		なしの場合の代替措置の内容			
提携ホームへの移行	なし	ありの場合の提携ホーム名			
個人情報の保護	・入居者の名簿及びサービスの帳簿における個人情報に関する取り扱いについては、個人情報の保護に関する法律及び同法に基づく「医療・介護関係事業者における個人情報の適切な取扱いのためのガイダンス」並びに、大阪府個人情報保護条例及び市町村の個人情報の保護に関する定めを遵守する。 ・事業者及び職員は、サービス提供をするうえで知りえた入居者及び家族等の秘密を正当な理由なく、第三者に漏らしません。また、サービス提供契約完了後においても、上記の秘密を保持する。 ・事業者は、職員の退職後も上記の秘密を保持する雇用契約とする。 ・事業者は、サービス担当者会議等において入居者及び家族の個人情報を利用する場合は、あらかじめ文書にて入居者及び家族等の同意を得る。				
緊急時等における対応方法	・事故・災害及び急病・負傷が発生した場合は、入居者の家族等及び関係機関へ迅速に連絡を行い適切に対応する。（緊急連絡体制・事故対応マニュアル等に基づく） 例） ・病気、発熱（37度以上）、事故（骨折・縫合等）が発生した場合、連絡先（入居者が指定した者：家族・後見人）及びどのレベルで連絡するのかを確認する。 ・連絡が取れない場合の連絡先及び対応についても確認する。 ・関係行政庁へ報告が必要な事故報告は速やかに報告する。 ・賠償すべき問題が発生した場合、速やかに対応する。				
大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱等に定める基準の適合性	適合	不適合の場合の内容			
大阪府有料老人ホーム設置運営指導指針「規模及び構造設備」に合致しない事項	あり				
合致しない事項がある場合の内容	廊下幅 1. 8 m、介護居室なし				
「6. 既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性	適合している				
	代替措置等の内容				
不適合事項がある場合の入居者への説明	契約時及び運営懇談会にて改修等進捗説明を合わせて実施する。				
上記項目以外で合致しない事項	なし				
合致しない事項の内容					
代替措置等の内容					
不適合事項がある場合の入居者への説明					

上記の重要事項の内容、並びに介護サービス等及びその提供事業者を
自由に選択できることについて、事業者より説明を受けました。

(入居者)

住 所

氏 名

印

代筆の場合
代筆者名と続柄

(入居者代理人)

住 所

氏 名

印

続 柄

3

上記の重要事項の内容について、入居者、入居者代理人に説明しました。

説明年月日 令和 年 月 日

説明者署名

印

(別添1) 事業者が運営する介護サービス事業一覧表

介護保険サービスの種類		事業所の名称	所在地
<居宅サービス>			
訪問介護	あり	ヒストリー訪問介護	守口市大日町二丁目35番1号
訪問看護			
訪問入浴介護			
訪問看護			
訪問リハビリテーション			
居宅療養管理指導			
通所介護			
通所リハビリテーション			
短期入所生活介護			
短期入所療養介護			
特定施設入居者生活介護			
福祉用具貸与			
特定福祉用具販売			
<地域密着型サービス>			
定期巡回・随時対応型訪問介護看護			
夜間対応型訪問介護			
地域密着型通所介護			
認知症対応型通所介護			
小規模多機能型居宅介護			
認知症対応型共同生活介護			
地域密着型特定施設入居者生活介護			
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護			
看護小規模多機能型居宅介護			
居宅介護支援			
<居宅介護予防サービス>			
介護予防訪問入浴介護			
介護予防訪問看護			
介護予防訪問リハビリテーション			
介護予防居宅療養管理指導			
介護予防通所リハビリテーション			
介護予防短期入所生活介護			
介護予防短期入所療養介護			
介護予防特定施設入居者生活介護			
介護予防福祉用具貸与			
特定介護予防福祉用具販売			
<地域密着型介護予防サービス>			
介護予防認知症対応型通所介護			
介護予防小規模多機能型居宅介護			
介護予防認知症対応型共同生活介護			
介護予防支援			
<介護保険施設>			
介護老人福祉施設			
介護老人保健施設			
介護療養型医療施設			
介護医療院			

(別添2)

有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービスの一覧表

		個別の利用料で実施するサービス		備 考
			料金※(税抜)	
介護サービス	食事介助	あり	1,000円	30分あたり
	排せつ介助・おむつ交換	あり	500円	1回あたり(上限を超えた場合のみ)
	おむつ代	なし		業者と直接契約
	入浴(一般浴) 介助・清拭	あり	1,000円	30分あたり
	特浴介助	なし		
	身辺介助(移動・着替え等)	あり	1,000円	30分あたり
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	1,000円	家族様対応不可の場合のみ 30分あたり
生活サービス	居室清掃	あり	1,000円	1回あたり
	リネン交換	あり	500円	1回あたり
	日常の洗濯	あり	500円	1回あたり
	居室配膳・下膳	あり		本人希望の場合のみ(体調不良時は負担なし)
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし		
	おやつ	なし		
	理美容師による理美容サービス	なし		手配は可能
	買い物代行	あり	1,000円	近隣のみ 30分あたり
	役所手続代行	あり	1,000円	特別な場合のみ 30分あたり
	金銭・貯金管理	あり	無料	希望者は施設にて管理
健康管理サービス	定期健康診断	あり	実費	年に1回(10月)に告知
	健康相談	あり	無料	随時対応
	生活指導・栄養指導	あり	無料	随時対応
	服薬支援	あり	無料	随時対応
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり	無料	随時対応
入退院のサービス	移送サービス	なし		介護タクシー等手配は可能
	入退院時の同行	あり	1,000円	家族様対応不可の場合のみ 30分あたり
	入院中の洗濯物交換・買い物	なし		
	入院中の見舞い訪問	なし		適宜必要に応じて

※「あり」を選択したときは、各種サービスの費用が、月額サービスの費用に含まれる場合と、サービス利用の都度払いによる場合に応じて、1回当たりの金額など単位を明確にして入力する。